

## TRIBUNALE DI ROMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 540/2015 del R.G.E.  
promossa da

**CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.**

Codice fiscale: 01208710382

Ferrara (FE)

contro

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Incarico .....                               | 5  |
| Premessa .....                               | 5  |
| Lotto 1 .....                                | 6  |
| Descrizione .....                            | 7  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 7  |
| Titolarità .....                             | 7  |
| Confini .....                                | 8  |
| Consistenza .....                            | 8  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 8  |
| Dati Catastali .....                         | 9  |
| Stato conservativo .....                     | 9  |
| Parti Comuni .....                           | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 9  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 9  |
| Stato di occupazione .....                   | 10 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 10 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 11 |
| Normativa urbanistica .....                  | 15 |
| Regolarità edilizia .....                    | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 21 |
| Lotto 2 .....                                | 23 |
| Descrizione .....                            | 24 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 24 |
| Titolarità .....                             | 24 |
| Confini .....                                | 24 |
| Consistenza .....                            | 25 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 25 |
| Dati Catastali .....                         | 25 |
| Stato conservativo .....                     | 26 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 26 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 26 |
| Stato di occupazione .....                   | 26 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 26 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 27 |
| Normativa urbanistica .....                  | 31 |
| Regolarità edilizia .....                    | 31 |

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 31 |
| Lotto 3 .....                                | 33 |
| Descrizione .....                            | 34 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 34 |
| Titolarità .....                             | 34 |
| Confini .....                                | 34 |
| Consistenza .....                            | 35 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 35 |
| Dati Catastali .....                         | 35 |
| Stato conservativo .....                     | 36 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 36 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 36 |
| Stato di occupazione .....                   | 36 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 36 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 37 |
| Normativa urbanistica .....                  | 41 |
| Regolarità edilizia .....                    | 41 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 41 |
| Lotto 4 .....                                | 42 |
| Descrizione .....                            | 43 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 43 |
| Titolarità .....                             | 43 |
| Confini .....                                | 43 |
| Consistenza .....                            | 44 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 44 |
| Dati Catastali .....                         | 44 |
| Stato conservativo .....                     | 45 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 45 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 45 |
| Stato di occupazione .....                   | 45 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 45 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 46 |
| Normativa urbanistica .....                  | 50 |
| Regolarità edilizia .....                    | 50 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 50 |
| Stima / Formazione lotti .....               | 51 |
| <b>Lotto 1</b> .....                         | 51 |
| <b>Lotto 2</b> .....                         | 53 |



|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                                     | 54 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                                                                     | 56 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                              | 58 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                     | 58 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                     | 58 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                                     | 59 |
| <b>Lotto 4</b> .....                                                                                     | 59 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 540/2015 del R.G.E.....                                        | 60 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 170.000,00 in ct</b> .....                                            | 60 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.150,00 in ct</b> .....                                              | 60 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.150,00</b> .....                                                    | 61 |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.150,00</b> .....                                                    | 62 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                             | 63 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120/A, interno 17, piano 3 ..... | 63 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120, interno 15, piano T.....      | 66 |
| <b>Bene N° 3</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mombaruzzo n. 120, interno 16, piano T.....      | 69 |
| <b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mombaruzzo n.120, interno 17, piano T .....      | 72 |

All'udienza del 12/10/2016, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. 335 310 466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120/A, interno 17, piano 3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120, interno 15, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mombaruzzo n. 120, interno 16, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mombaruzzo n.120, interno 17, piano T

LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120/A, interno 17, piano 3

## DESCRIZIONE

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in comune di Roma, Via Mombaruzzo 120/A (civico 120 catastalmente), posto al piano 3, distinto con il n. interno 17, attualmente composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina, ripostiglio, disimpegno e tre balconi. L'immobile è individuato nel NCEU del Comune di Roma Fg 339 part. 4045 sub. 35, zona censuaria 6, categoria catastale A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 85,00, rendita € 697,22. L'immobile confina con appartamento int.16, distacco verso Fg 339 part. 3198, distacco verso Fg 339 part. 3507, appartamento int. 18 e con il corridoio condominiale, salvo se altri.

Zona: La zona di ubicazione del fabbricato è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico.

La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini". Presenti nelle vicinanze scuole, farmacie, negozi e supermercati nonché vaste aree di verde pubblico. L'immobile è collocato molto vicino al GRA.

Fabbricato:

Il fabbricato che ospita il cespite oggetto di stima è uno stabile di civile abitazione di tipologia linea articolato in cinque piani fuori terra destinati a civili abitazioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina con appartamento int.16, distacco verso Fg 339 part. 3198, distacco verso Fg 339 part. 3507, appartamento int. 18 e con il corridoio condominiale, salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 67,65 mq         | 79,00 mq         | 1            | 79,00 mq                 | 2,90 m  | 3     |
| Balcone scoperto                      | 4,00 mq          | 4,00 mq          | 0,25         | 1,00 mq                  | 0,00 m  | 3     |
| Balcone scoperto                      | 4,00 mq          | 4,00 mq          | 0,25         | 1,00 mq                  | 0,00 m  | 3     |
| Balcone scoperto                      | 13,00 mq         | 13,60 mq         | 0,25         | 3,40 mq                  | 0,00 m  | 3     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 84,40 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 84,40 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali                                                                                                                                                      |
|------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/02/2000 al 01/02/2007 | *****          | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 35<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 5 vani<br>Rendita € 697,22<br>Piano 3                                      |
| Dal 02/02/2007 al 08/11/2015 | *****          | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 35, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 5 vani<br>Rendita € 697,22<br>Piano 3                               |
| Dal 09/11/2015 al 04/02/2026 | *****          | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 35, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 5 vani<br>Superficie catastale 85 mq<br>Rendita € 697,22<br>Piano 3 |
| Dal 05/02/2026 al 23/02/2026 | *****<br><br>1 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 35, Zc. 6<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. 5 vani<br>Superficie catastale 85 mq<br>Rendita € 697,22<br>Piano 3 |

La variazione del 05/02/2026 va a modificare esclusivamente l'indirizzo, che secondo visura risulta essere VIA MOMBARUZZO n. 120 Interno 17 Piano 3. Nelle visure precedenti era individuato in VIA MOMBARUZZO n. SNC Interno 17 Piano 3.

Si fa presente che in corrispondenza del vano scala di accesso alla abitazione è posta la numerazione 120a

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 339    | 4045  | 35   | 6                   | A2        | 5      | 5 vani      | 85 mq mq             | 697,22 € | 3     |          |

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata in catasto NON corrisponde fedelmente allo stato dei luoghi, per modifiche interne e di consistenza. La planimetria andrà aggiornata con variazione castale DOCFA dopo avere regolarizzato l'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio è da considerarsi attualmente in buono stato generale di manutenzione per quanto riguarda l'esterno, e per quanto riguarda le parti comuni interne. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è medio.

## PARTI COMUNI

Sono presenti androne e corpo scala condominiali realizzati con materiali di tipo economico, in discreto stato di manutenzione. Presente impianto ascensore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono noti servitù, livello, censo o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è in calcestruzzo armato, la copertura è realizzata con tetto a falde. Il rivestimento esterno è in piastrelle di gres porcellanato ed in parte minore intonacato e tinteggiato.

L'androne e corpo scala sono realizzati con materiali di tipo economico, in discreto stato di manutenzione. Presente impianto ascensore.

All'interno dell'abitazione i materiali utilizzati sono di tipo economico e datati. I pavimenti sono in gres porcellanato. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e con tapparelle avvolgibili esterne in PVC. L'impianto elettrico non dispone di certificazione di conformità ma risulta presumibilmente a norma. La planimetria dell'appartamento è abbastanza razionale, il riscaldamento è autonomo a gas.

La luminosità e gli affacci sono buoni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\*\* ), e dai componenti della sua famiglia, in virtù di contratto sottoscritto in data 26/11/2018 con l'Amministratore Giudiziario dott. \*\*\*\*\* , previa autorizzazione del Tribunale Penale di Roma, registrato il 27/11/2018. Il contratto non è opponibile alla procedura, in quanto sottoscritto in epoca successiva alla notifica dell'atto di pignoramento, e risoltosi automaticamente a seguito della revoca del provvedimento di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p., trascritto in data 24/3/2015 su ordine del Tribunale di Roma, sull'immobile oggetto di pignoramento. L'occupante paga un'indennità di occupazione alla presente procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà      | Atti              |            |               |             |
|------------------------------|----------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/03/1995 al 16/02/2000 | *****<br>***** | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                              |                | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                | LUPI MARIO        | 27/03/1995 | 32848         | 7329        |
|                              |                | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |                | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                | Roma              | 28/03/1995 | 20684         | 11851       |
|                              |                | Registrazione     |            |               |             |
| Dal 17/02/2000 al 01/02/2007 | *****          | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                              |                | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                | CIMMINO TULLIO    | 17/02/2000 | 33860         | 6090        |
|                              |                | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |                | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                | Roma              | 21/02/2000 | 13151         | 8652        |
|                              |                | Registrazione     |            |               |             |
| Dal 02/02/2007 al 23/02/2026 | *****          | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                              |                | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                | SPAGNUOLO GIACOMO | 02/02/2007 | 149           | 104         |
|                              |                | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |                | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                |                   | 05/02/2007 | 21187         | 7970        |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 21/02/2000  
Reg. gen. 13152 - Reg. part. 3596  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.926,00  
A favore di SANPAOLO IMI S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 92.963,00  
Percentuale interessi: 7,45 %  
Rogante: CIMMINO TULLIO  
Data: 17/02/2000  
N° repertorio: 33861
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 24/01/2014  
Reg. gen. 7565 - Reg. part. 794  
Quota: 1/1  
Importo: € 310.000,00  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 218.694,00  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
Data: 03/12/2013  
N° repertorio: 26240
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79609 - Reg. part. 10769  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 320.014,81  
Spese: € 10.381,97  
Interessi: € 69.603,22  
Percentuale interessi: 7,25 %

Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 22/05/2014  
N° repertorio: 1263

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106560 - Reg. part. 14441  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.717,15  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 121.128,19  
Spese: € 3.673,42  
Interessi: € 30.915,90  
Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3002

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106561 - Reg. part. 14442  
Quota: 1/1  
Importo: € 79.404,61  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 60.580,94  
Spese: € 3.361,42  
Interessi: € 15.462,25  
Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106562 - Reg. part. 14443  
Quota: 1/1  
Importo: € 63.550,71  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 48.471,44  
Spese: € 2.707,76  
Interessi: € 12.371,51  
Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3043

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 23/12/2014  
Reg. gen. 136067 - Reg. part. 19276  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA



Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 99.584,58

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 02/04/2014

N° repertorio: 16126

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 05/02/2015

Reg. gen. 11204 - Reg. part. 1543

Quota: 1/1

Importo: € 223.635,68

A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 223.635,68

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 27/10/2014

N° repertorio: 8657

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6655 - Reg. part. 988

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 528.024,54

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14927

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2073 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19649 E REG. PART. 2073 DEL 20.02.2014, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6656 - Reg. part. 989

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 527.425,75

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14928

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2072 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19648 E REG. PART. 2072 DEL 20.02.2014, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6657 - Reg. part. 990

Quota: 1/1

Importo: € 640.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 589.867,36

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14929

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2074 del 2014. Tra le note dell'atto è riportato: "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19650 E REG. PART. 2074 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

### Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**

Trascritto a Roma il 18/04/1998

Reg. gen. 21471 - Reg. part. 15003

Quota: 1/1

A favore di\*\*\*\*\*

Contro\*\*\*\*\*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 14/09/2001

Reg. gen. 79475 - Reg. part. 51535

Quota: 1/1

A favore di SANPAOLO IMI S.P.A.

Contro\*\*\*\*\*

- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.**

Trascritto a Roma il 24/03/2015

Reg. gen. 27948 - Reg. part. 20878

Quota: 1/1

A favore di ERARIO DELLO STATO

Contro\*\*\*\*\*

Annotazione n. 13683 del 18/12/2025 (RESTITUZIONE DI BENI IMMOBILI)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/04/2015

Reg. gen. 40769 - Reg. part. 30169

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro\*\*\*\*\*

- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P. - 322 TER C.P.**

Trascritto a Roma il 12/03/2018

Reg. gen. 27855 - Reg. part. 20132

Quota: 1/1

A favore di ERARIO DELLO STATO

Contro\*\*\*\*\*

Si rileva la presenza di una trascrizione avente per oggetto la costituzione di servitù di passaggio. La servitù interessa gli immobili individuati nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 subalterni da 1 a 67 (il bene oggetto della presente procedura è individuato al Fg 339 part. 4045 sub. 35) Registro generale 36158; registro particolare 21953; presentata in data 10/06/1997; variata in data 12/04/2002. Rogante GASPARINI Alessandra di Roma, rep. n. 1325/330 registrato a Roma-Ufficio Atti Privati il 02/06/1997. Atto a favore di ENEL-Società per Azioni con sede in Roma, Via G. B. Martini n. 3 CF 00811720580, contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

l. con sede in \*\*\*\*\*

, P IVA \*\*\*\*\*

Mediante tale atto la concedente ha costituito a favore dell'ENEL servitù perpetua per il collocamento e l'esercizio dei cavi elettrici e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica da installarsi in un locale composto di un solo vano, di dimensioni interne di m 4,00 per m 4,00 alto m 2,70 facente parte dello stabile all'interno del quale è collocato l'appartamento oggetto di tale procedura, posto al piano stradale, confinante con Via Mombaruzzo e posti auto scoperti n. 2 (sub. 47) e n. 3 (sub. 48), salvo altri. Al personale dell'ENEL veniva inoltre garantito libero accesso, in qualunque momento, al sopracitato locale e per il passaggio dei macchinari usando il medesimo ingresso. La servitù si estende inoltre con i caratteri ad essi propri al percorso, costruito a cura e spese del concedente, dei cavi elettrici. L'ENEL otteneva il diritto di occupare il locale e servirsene per impiantarvi ed esercitarvi liberamente una cabina elettrica di trasformazione e smistamento cavi a media e bassa tensione, al fine di fornire energia elettrica oltre che allo stabile anche ad altre utenze situate fuori dalla proprietà della parte concedente; l'ENEL ha dunque il diritto di derivarsi in qualunque tempo e senza altro corrispettivo con strutture a media e bassa tensione sia dalla cabina sia dalle condutture ad essa facenti capo. La concedente si impegnavo per sé e suoi aventi causa a garantire il libero esercizio della cabina, delle condutture suddette ed il passaggio per il personale ed i macchinari nella forma e nei modi stabiliti dalla legge ed a garantire all'ENEL, suoi successori ed aventi causa la inamovibilità dell'impianto. Tuttavia, qualora per esigenze derivanti dalla esecuzione di nuove costruzioni, di ristrutturazione dello stabile ove ubicato il locale adibito a cabina elettrica di trasformazione, strade o impianti di interesse della concedente, regolarmente approvate dalle competenti autorità, venisse a determinarsi incompatibilità con l'attuale ubicazione della cabina o delle condutture elettriche, l'ENEL, su richiesta dell'interessato, si impegnavo ad effettuare lo spostamento della cabina o delle condutture stesse sempre nello stabile di proprietà della parte concedente. Le spese a carico per l'esecuzione dello spostamento saranno a carico del richiedente dello spostamento stesso. La servitù è stata accettata per tutto il tempo in cui l'ENEL o chi per esso terrà in esercizio la cabina o gli impianti sopra descritti. Gli impianti elettrici rimarranno sempre di proprietà dell'ENEL il quale avrà la facoltà di sostituirli in tutto o in parte, di potenziarli, di modificarli e di compiere qualsiasi opera che riterrà, a suo insindacabile giudizio, necessaria per il loro buon funzionamento, a tale scopo il personale dell'ENEL o dallo stesso incaricato avrà il libero accesso alla proprietà interessata dagli impianti. L'ENEL si è impegnata a provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria della parte interna del locale, mentre restano a carico del proprietario le spese relative alla manutenzione straordinaria del locale, nonché qualsiasi altro onere derivante dalla proprietà del locale stesso. L'ENEL a titolo di corrispettivo per la servitù e per tutta la durata della servitù stessa ha versato la somma di Lire 1.600.000,00 (€ 826,34) alla parte concedente. Le parti hanno agito e si sono obbligate per sé e per loro successori ed aventi causa a qualunque titolo ed hanno eletto domicilio nelle proprie residenze pro-tempore.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il PRG vigente, l'immobile ricade in Sistema insediativo - Citta' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, Zona O, ZO 12 Casalotti Mazzalupo, Mun.: XIII-XIV, NTA: Art.62.

Carta per la qualità: nulla

Rete ecologica: nulla

PTPR:

Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav B: aree urbanizzate del PTPR;

Tav C: tessuto urbano.



PRG vigente

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PRG vigente – carta per la qualità

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PRG vigente – rete ecologica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



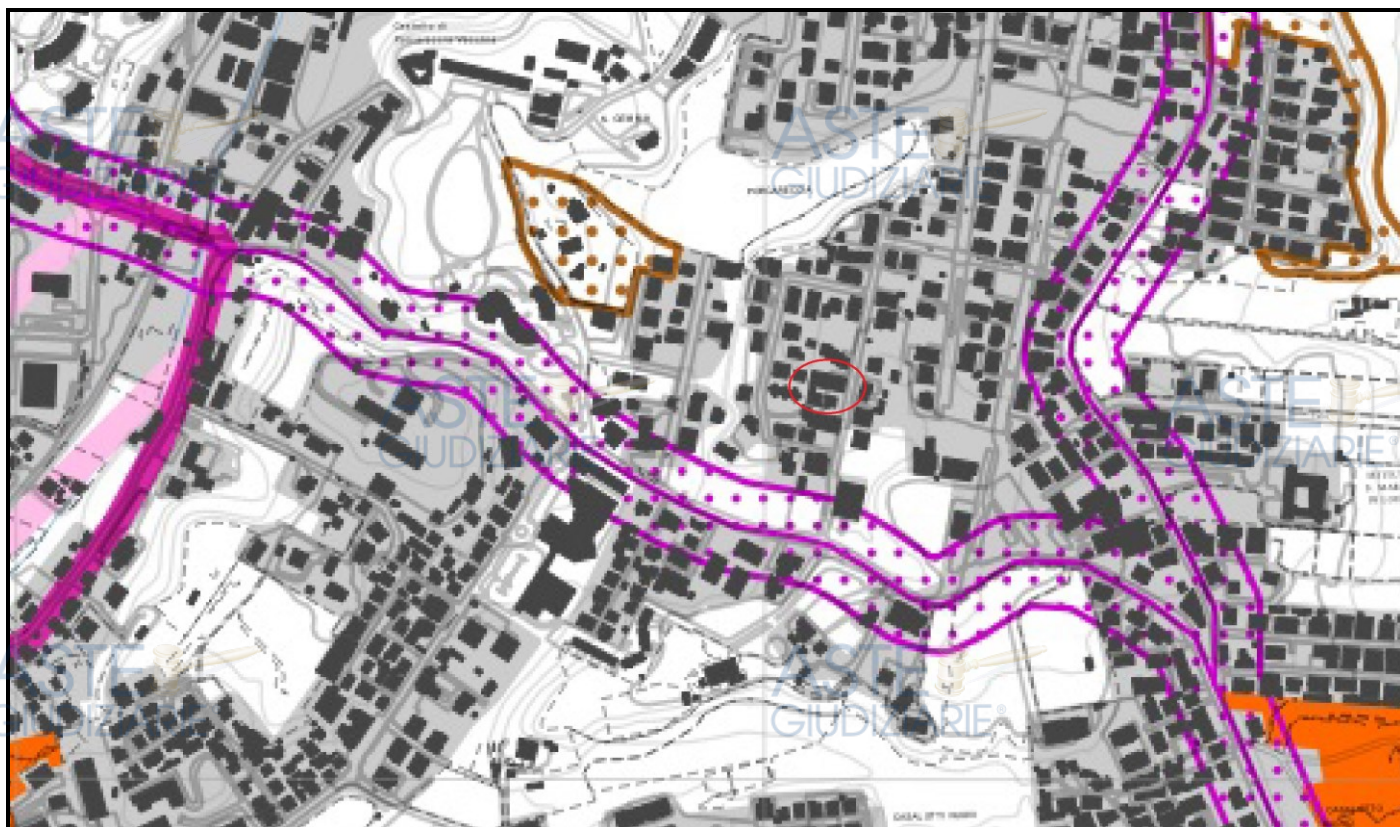
PTPR – Tav A

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PTPR – Tav B



PTPR – Tav C

NTA del PRG:

Art. 62. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.

2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.

3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.

4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.

5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non è presente il certificato di agibilità.

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo edilizio prima del 15/03/1985, è stata per questo presentata domanda di concessione in sanatoria per abuso di tipo 1 ai sensi della Legge 724/94 art. 39. In data 9 gennaio 1995 con prot. n. 5219 relativamente alla unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato richiesto il condono per una Su (superficie utile) di mq 67,65 + Snr di mq 7,80, per una Sup. complessiva di mq 75,45, volume mc 204,00 con destinazione residenziale.

All'epoca della domanda di condono edilizio, secondo quanto visibile nelle foto depositate l'edificio si presentava allo stato di rustico, e venne completato in seguito.

Secondo il grafico allegato alla domanda di condono l'appartamento risulterebbe composto da soggiorno pranzo, cucina, due camere, due bagni, tre balconi. Allo stato attuale si rileva invece la presenza di un ambiente aggiuntivo che consiste in un ripostiglio, realizzato suddividendo una porzione del soggiorno pranzo, oltre ad un disimpegno che occupa una porzione del corridoio condominiale (per una superficie di circa 1,5 mq), entrambi non risultanti da planimetria catastale.

In data 13 dicembre 1994 è stata redatta la certificazione di idoneità statica delle opere con esito positivo. In data 3 giugno 1996 prot. U.C.E. n. 42349 è stata presentata una comunicazione di completamento delle opere oggetto della citata sanatoria (in base all'art. 35 L. 28/02/1985 n. 47 e art. 39 L. 724/94 - per l'intero edificio). La comunicazione di fine lavori è datata 5 agosto 1997, prot. n. 170132.

Non risulta la presenza di vincoli.

Da visure effettuate presso l'UCE di Roma, la pratica risultava pronta per essere concessionata (comunicazione al proprietario datata 2012), ma la domanda non fu mai perfezionata. Allo stato attuale si trova tutt'ora in "stato abuso 66" Pronta per concessione.

Risultavano in banca dati UCE unicamente un pagamento di € 596,19 a fronte di quanto dichiarato nell'atto di compravendita (atto notaio Giacomo Spagnuolo di Roma del 2/2/2007 rep. 149/104) da parte dell'allora venditore e cioè:

Lire 8.148.600 (ottomilionicentoquarantottomilaseicento) - equivalenti, da calcolo dello scrivente a € 4.208,40  
Per la oblazione e Lire 3.000.000 (tremilioni) - equivalenti, da calcolo dello scrivente a € 1.549,37.

Ma secondo calcoli dell'UCE (non aggiornati), ci sarebbero da corrispondere, in tutto :

€ 9.343,62 di oblazione;

€ 11.595,77 di oneri concessori;

€ 263,25 di diritti

Salvo conguagli e interessi maturati.

Inoltre sarebbe da rettificare la superficie dichiarata dei balconi, che ammonta a mq 21,60 (equivalenti ad una snr di 12,96) e non a mq 13,00 dichiarati (equivalenti ad una snr di 7,80), con un a differenza di mq 8,60 x 0,60 = 5,16 di superficie non residenziale aggiuntiva.

Per cui facendo il calcolo di quanto risulta depositata all'UCE in quanto a pagamenti, cioè € 596,19 di oblazione, e prendendo per buono (salvo recupero dei bollettini citati nell'atto di compravendita, da depositare all'UCE), avremo la seguente situazione:

€ 9.343,62 di oblazione da pagare - € 4.208,40 bollettini citati in atto = € 5.135,22 ;

€ 11.595,77 di oneri concessori - € 1.549,37 bollettini citati in atto = € 10.046,40 ;

€ 263,25 di diritti - € 0,00 bollettini citati in atto = € 263,25

Totale da versare (salvo recupero dei bollettini pagati): € 15.444,87;

A tale cifra andremo ad aggiungere un forfait di € 3.000,00 aggiuntivi per la superficie dei balconi calcolata per difetto, oltre a € 4.000,00 per una CILA a sanatoria per le modifiche interne (piccole modifiche interne successive alla presentazione planimetria catastale), e € 1.000,00 per variazione catastale, € 2.000,00 per chiedere la revisione della pratica di condono e altrettanti (€ 2.000,00) per chiedere la agibilità all'UCE una volta ottenuta la concessione in sanatoria. Salvo conguagli dell'UCE.

Per cui avremo una spesa presunta totale di € 27.444,87 salvo conguagli dell'UCE, salvo recupero dei bollettini pagati ma non depositati agli atti nel fascicolo UCE (da detrarre all'importo citato nel caso venissero recuperati e depositati), salvo interessi UCE.

Questa spesa è stata detratta dal valore finale dell'immobile e sarà a carico dell'acquirente.

E' da notare che, sempre citando l'atto di compravendita, l'allora venditore dichiarava ".... di volere tenere indenne l'acquirente (attuale proprietario) da ogni eventuale onere documentale e pecuniario, inclusi eventuali ulteriori contributi di concessione, che dichiara fin d'ora di assumere a proprio carico".

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La attestazione APE è scaduta nel 2017. Non è presente una nuova attestazione .

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

L'immobile oggetto della presente relazione, come riportato nell'atto di compravendita Registro Particolare 7970 Registro Generale 21187 Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 149/104 del 02/02/2007, è obbligato parte pro quota in tutti i diritti e obblighi del Consorzio denominato "Colle degli Olivi" costituito con atto notaio Elvira Bellelli di Roma del 6/11/1987 rep. 9140/2661.

E' da evidenziare che il Consorzio del quale è parte il bene in oggetto della presente, sempre secondo l'atto di compravendita, potrebbe dovere ancora versare delle somme per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria al comune di Roma secondo quanto stabilito dalla deliberazione del consiglio comunale n. 107 del 15/5/1995. Essendo opere a scomputo, il consorzio potrebbe chiedere un rimborso spese da quantificare.

Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore di condominio Sig. \*\*\*\*\* tramite messaggio mail del 6 marzo 2026:

"Il condominio di via Mombaruzzo 120 non possiede un regolamento di condominio di tipo contrattuale poiché

mai rilasciato dal costruttore, né tantomeno di tipo assembleare poiché nessuna mai delibera è stata effettuata dai condomini in tal senso

Non essendo riuscito ad effettuare il passaggio delle consegne con l'Amministrazione che mi ha preceduto, non sono in possesso di documentazione attestante il consorzio di cui, da quanto riferitomi dai condomini proprietari più storici nel palazzo, non sarebbe più in essere; ad ulteriore conferma le indico che come condominio non sosteniamo alcuna spesa consortile né siamo chiamati a farlo da alcun ente di gestione. L'importo medio delle spese condominiali annuali ascrivibili alla proprietà \*\*\*\*\* ammonta a circa €700.

Non ci sono delibere straordinarie in corso.

Il totale delle spese dell'anno 2025 è stato di €712 mentre per quanto concerne l'anno in corso le posso unicamente indicare che, potendo conoscere il consuntivo solamente a fine anno 2026, sono in esazione le prime due rate della gestione corrente secondo quanto approvato dal bilancio preventivo annuale e che per la proprietà \*\*\*\*\* rappresentano un importo pari ad € 166.

I millesimi di proprietà dell'appartamento aggregato insieme ai posti auto (non essendo questi stati censiti separatamente dall'immobile principale) sono per la tabella A pari a 43/1000 mentre per la tabella B(scale) sono pari a 49/1000"

Inoltre, l'amministratore faceva ulteriore precisazione a seguito di ulteriore quesito dello scrivente (mail Esperto del 10/3/26 "... faccio seguito alla Sua mail, per chiedere chiarimenti circa le opere a scomputo del consorzio Colle degli Olivi. Allego estratto della tabella reperibile sul sito del comune di Roma") ed in data 11/3/26 con ulteriore mail precisava con quanto segue:

"... come detto nella mia precedente, non sono in possesso di alcun elemento che possa ricondurre al consorzio oggetto della sua richiesta di chiarimento.

Confermo che, come condominio di via Mombaruzzo 120, non siamo, almeno da quando sono stato nominato io come Amministratore nel 2011, mai stati convocati in alcuna assemblea consortile, né mai ricevuto notificato alcun bilancio di consorzio, né mai partecipato a contribuzione di spese inerenti attività inerenti una gestione consortile fognaria e/o stradale."

NB: Si noti che i posti auto oggetto della presente procedura fanno parte di lotti separati.

LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120, interno 15, piano T

## DESCRIZIONE

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 15 piano T). L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con spazio di manovra, posti auto n. quattordici e diciassette, salvo altri. Il bene è distinto nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 sub. 60, zona cens. 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 7,00 e superficie catastale mq 7,00.

Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina con spazio di manovra, posti auto n. quattordici e diciassette, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Posto auto scoperto                   | 7,00 mq          | 7,00 mq          | 1            | 7,00 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 7,00 mq                  |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 7,00 mq                  |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/02/2000 al 01/02/2007 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 60, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.9, Cons. 7,00 mq<br>Rendita € 17,71<br>Piano T                                 |
| Dal 02/02/2007 al 08/11/2015 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 60, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.9, Cons. 7,00 mq<br>Rendita € 17,71<br>Piano T                                 |
| Dal 09/11/2015 al 23/02/2026 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 60, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.9, Cons. 7,00 mq<br>Superficie catastale 7,00 mq<br>Rendita € 17,71<br>Piano T |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 339    | 4045  | 60   | 6                   | C6        | 9      | 7,00 mq     | 7,00 mq              | 17,71 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Corrisponde catastalmente, ma difficilmente individuabile in loco vista la cattiva manutenzione delle strisce di confine.

### STATO CONSERVATIVO

Le delimitazioni del posto auto sono difficilmente individuabili in loco vista la cattiva manutenzione delle strisce di confine. L'area di manovra non è comoda (stretta).

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono noti servitù, livello, censo o usi civici.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto è scoperto e delimitato da strisce su superficie asfaltata. Lo spazio disponibile per le manovre è stretto.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti           |            |               |             |
|------------------------------|-----------|----------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/03/1995 al 16/02/2000 | *****     | COMPRAVENDITA  |            |               |             |
|                              |           | Rogante        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | LUPI MARIO     | 27/03/1995 | 32848         | 7329        |
|                              |           | Trascrizione   |            |               |             |
|                              |           | Presso         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Roma           | 28/03/1995 | 20684         | 11851       |
|                              |           | Registrazione  |            |               |             |
|                              |           | Presso         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 17/02/2000 al 01/02/2007 | *****     | COMPRAVENDITA  |            |               |             |
|                              |           | Rogante        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | CIMMINO TULLIO | 17/02/2000 | 33860         |             |
|                              |           | Trascrizione   |            |               |             |
|                              |           | Presso         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Roma           | 21/02/2000 | 13151         | 8652        |

|                                 |       |                      |            |               |             |
|---------------------------------|-------|----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 02/02/2007 al<br>23/02/2026 | ***** | COMPRAVENDITA        |            |               |             |
|                                 |       | Rogante              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |       | SPAGNUOLO<br>GIACOMO | 02/02/2007 | 149           | 104         |
|                                 |       | Trascrizione         |            |               |             |
|                                 |       | Presso               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |       | Roma                 | 05/02/2007 | 21187         |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 24/01/2014  
Reg. gen. 7565 - Reg. part. 794  
Quota: 1/1  
Importo: € 310.000,00  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\* \*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79609 - Reg. part. 10769  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 320.014,81  
Spese: € 10.381,97  
Interessi: € 69.603,22  
Percentuale interessi: 7,25 %  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO

Data: 22/05/2014  
N° repertorio: 1263

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106562 - Reg. part. 14443  
Quota: 1/1  
Importo: € 63.550,71  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 48.471,44  
Spese: € 2.707,76  
Interessi: € 12.371,51  
Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3043

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106561 - Reg. part. 14442  
Quota: 1/1  
Importo: € 79.404,61  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 60.580,94  
Spese: € 3.361,42  
Interessi: € 15.462,25  
Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3003

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106560 - Reg. part. 14441  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.717,15  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Capitale: € 121.128,19  
Spese: € 3.673,42  
Interessi: € 30.915,90  
Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3002

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 23/12/2014  
Reg. gen. 136067 - Reg. part. 19276  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Capitale: € 99.584,58  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
Data: 02/04/2014  
N° repertorio: 16126

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 05/02/2015  
Reg. gen. 11204 - Reg. part. 1543  
Quota: 1/1  
Importo: € 223.635,68  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 223.635,68  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
Data: 27/10/2014  
N° repertorio: 8657

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022  
Reg. gen. 6655 - Reg. part. 988  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 528.024,54  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 05/10/2013  
N° repertorio: 14927  
Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2073 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE , NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19649 E REG. PART. 2073 DEL 20.02.201 4 , SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62 , ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022  
Reg. gen. 6656 - Reg. part. 989  
Quota: 1/1  
Importo: € 600.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 527.425,75  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 05/10/2013  
N° repertorio: 14928  
Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2072 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE , NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19648 E REG. PART. 2072 DEL 20.02.201 4 , SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62 , ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022  
Reg. gen. 6657 - Reg. part. 990  
Quota: 1/1  
Importo: € 640.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 589.867,36

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14929

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2074 del 2014. Tra le note dell'atto è riportato: "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19650 E REG. PART. 2074 DEL 20.02.2014, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

### Trascrizioni

- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.**

Trascritto a Roma il 24/03/2015

Reg. gen. 27948 - Reg. part. 20878

Quota: 1/1

A favore di ERARIO DELLO STATO

Contro \*\*\*\*\*

Annotazione n. 13683 del 18/12/2025 (RESTITUZIONE DI BENI IMMOBILI)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/04/2015

Reg. gen. 40769 - Reg. part. 30169

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

- **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P. - 322 TER C.P.**

Trascritto a Roma il 12/03/2018

Reg. gen. 27855 - Reg. part. 20132

Quota: 1/1

A favore di ERARIO DELLO STATO

Contro \*\*\*\*\*

Si rileva la presenza di una trascrizione avente per oggetto la costituzione di servitù di passaggio. La servitù interessa gli immobili individuati nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 subalterni da 1 a 67 (il bene oggetto della presente procedura è individuato al Fg 339 part. 4045 sub. 60) Registro generale 36158; registro particolare 21953; presentata in data 10/06/1997; variata in data 12/04/2002. Rogante GASPARINI Alessandra di Roma, rep. n. 1325/330 registrato a Roma-Ufficio Atti Privati il 02/06/1997. Atto a favore di ENEL-Società per Azioni con sede in Roma, Via G. B. Martini n. 3 CF 00811720580, contro \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Mediante tale atto la concedente ha costituito a favore dell'ENEL servitù perpetua per il collocamento e l'esercizio dei cavi elettrici e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica da installarsi in un locale composto di un solo vano, di dimensioni interne di m 4,00 per m 4,00 alto m 2,70 facente parte dello stabile all'interno del quale è collocato l'appartamento oggetto di tale procedura, posto al piano stradale, confinante con Via Mombaruzzo e posti auto scoperti n. 2 (sub. 47) e n. 3 (sub. 48), salvo altri. Al personale dell'ENEL veniva inoltre garantito libero accesso, in qualunque momento, al sopracitato locale e per il passaggio dei macchinari usando il medesimo ingresso. La servitù si estende inoltre con i caratteri ad essi propri al percorso, costruito a cura e spese del concedente, dei cavi elettrici. L'ENEL otteneva il diritto di occupare il locale e servirsene per impiantarvi ed esercitarvi liberamente una cabina elettrica di trasformazione e smistamento cavi a media e bassa tensione, al fine di fornire energia elettrica oltre che allo

stabile anche ad altre utenze situate fuori dalla proprietà della parte concedente; l'ENEL ha dunque il diritto di derivarsi in qualunque tempo e senza altro corrispettivo con strutture a media e bassa tensione sia dalla cabina sia dalle condutture ad essa facenti capo. La concedente si impegna per sé e suoi aventi causa a garantire il libero esercizio della cabina, delle condutture suddette ed il passaggio per il personale ed i macchinari nella forma e nei modi stabiliti dalla legge ed a garantire all'ENEL, suoi successori ed aventi causa la inamovibilità dell'impianto. Tuttavia, qualora per esigenze derivanti dalla esecuzione di nuove costruzioni, di ristrutturazione dello stabile ove ubicato il locale adibito a cabina elettrica di trasformazione, strade o impianti di interesse della concedente, regolarmente approvate dalle competenti autorità, venisse a determinarsi incompatibilità con l'attuale ubicazione della cabina o delle condutture elettriche, l'ENEL, su richiesta dell'interessato, si impegna ad effettuare lo spostamento della cabina o delle condutture stesse sempre nello stabile di proprietà della parte concedente. Le spese a carico per l'esecuzione dello spostamento saranno a carico del richiedente dello spostamento stesso. La servitù è stata eccettata per tutto il tempo in cui l'ENEL o chi per esso terrà in esercizio la cabina o gli impianti sopra descritti. Gli impianti elettrici rimarranno sempre di proprietà dell'ENEL il quale avrà la facoltà di sostituirli in tutto o in parte, di potenziarli, di modificarli e di compiere qualsiasi opera che riterrà, a suo insindacabile giudizio, necessaria per il loro buon funzionamento, a tale scopo il personale dell'ENEL o dallo stesso incaricato avrà il libero accesso alla proprietà interessata dagli impianti. L'ENEL si è impegnata a provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria della parte interna del locale, mentre restano a carico del proprietario le spese relative alla manutenzione straordinaria del locale, nonché qualsiasi altro onere derivante dalla proprietà del locale stesso. L'ENEL a titolo di corrispettivo per la servitù e per tutta la durata della servitù stessa ha versato la somma di Lire 1.600.000,00 (€ 826,34) alla parte concedente. Le parti hanno agito e si sono obbligate per sé e per loro successori ed aventi causa a qualunque titolo ed hanno eletto domicilio nelle proprie residenze pro-tempore.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

vedere quanto scritto per il bene n. 1

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non rilevato titolo edilizio, ma solo l'accatastamento.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile oggetto della presente relazione, come riportato nell'atto di compravendita Registro Particolare 7970 Registro Generale 21187 Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 149/104 del 02/02/2007, è obbligato parte pro quota in tutti i diritti e obblighi del Consorzio denominato "Colle degli Olivi" costituito con atto notaio Elvira Bellelli di Roma del 6/11/1987 rep. 9140/2661.

E' da evidenziare che il Consorzio del quale è parte il bene in oggetto della presente, sempre secondo l'atto di compravendita, potrebbe dovere ancora versare delle somme per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria al comune di Roma secondo quanto stabilito dalla deliberazione del consiglio comunale n. 107 del 15/5/1995. Essendo opere a scomputo, il consorzio potrebbe chiedere un rimborso spese da quantificare.

Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore di condominio Sig. \*\*\*\*\* tramite messaggio mail del 6 marzo 2026:

"Il condominio di via Mombaruzzo 120 non possiede un regolamento di condominio di tipo contrattuale poiché mai rilasciato dal costruttore, né tantomeno di tipo assembleare poiché nessuna mai delibera è stata effettuata dai condomini in tal senso

Non essendo riuscito ad effettuare il passaggio delle consegne con l'Amministrazione che mi ha preceduto, non sono in possesso di documentazione attestante il consorzio di cui, da quanto riferitomi dai condomini

proprietari più storici nel palazzo, non sarebbe più in essere; ad ulteriore conferma le indico che come condominio non sosteniamo alcuna spesa consortile ne siamo chiamati a farlo da alcun ente di gestione  
L'importo medio delle spese condominiali annuali ascrivibili alla proprietà\*\*\*\*\* ammonta a circa €700

Non ci sono delibere straordinarie in corso

Il totale delle spese dell'anno 2025 è stato di €712 mentre per quanto concerne l'anno in corso le posso unicamente indicare che, potendo conoscere il consuntivo solamente a fine anno 2026, sono in esazione le prime due rate della gestione corrente secondo quanto approvato dal bilancio preventivo annuale e che per la proprietà\*\*\*\*\* rappresentano un importo pari ad € 166

I millesimi di proprietà dell'appartamento aggregato insieme ai posti auto ( non essendo questi stati censiti separatamente dall'immobile principale ) sono per la tabella A pari a 43/1000 mentre per la tabella B ( scale ) sono pari a 49/1000"

NB: Si noti che i posti auto oggetto della presente procedura fanno parte di lotti separati.



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mombaruzzo n. 120, interno 16, piano T

## DESCRIZIONE

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da Via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 16 piano T), piano T, int. n. 16. In particolare il bene è ubicato in una stradina interna perpendicolare a via Mombaruzzo. L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con: spazio di manovra, posti auto n. quindici e diciassette, salvo altri. Il bene è distinto nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 sub. 60, zona cens. 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 7,00 e superficie catastale mq 7,00.

**Zona:** La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Confina con: spazio di manovra, posti auto n. quindici e diciassette, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Posto auto scoperto                   | 7,00 mq          | 7,00 mq          | 1            | 7,00 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 7,00 mq                  |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 7,00 mq                  |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/02/2000 al 01/02/2007 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 61, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.9, Cons. 7 mq<br>Rendita € 17,71<br>Piano T                                    |
| Dal 02/02/2007 al 08/11/2015 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 61, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.9, Cons. 7,00 mq<br>Rendita € 17,71<br>Piano T                                 |
| Dal 09/11/2015 al 23/02/2026 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 61, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.9, Cons. 7,00 mq<br>Superficie catastale 7,00 mq<br>Rendita € 17,71<br>Piano T |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 339    | 4045  | 61   | 6                   | C6        | 9      | 7,00 mq     | 7,00 mq              | 17,71 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. L'immobile corrisponde catastalmente, ma risulta difficilmente individuabile in loco vista la cattiva manutenzione delle strisce di confine.

## STATO CONSERVATIVO

Il posto auto a raso, ubicato al lato del fabbricato, in una stradina interna perpendicolare a via Mombaruzzo, è difficilmente individuabile in loco vista la cattiva manutenzione delle strisce di confine. L'area di manovra non è comoda (stretta).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono noti servitù, livello, censo o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto è scoperto e delimitato da strisce su superficie asfaltata. Lo spazio disponibile per le manovre è stretto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà | Atti              |            |               |             |
|------------------------------|-----------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/03/1995 al 16/02/2000 | *****     | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                              |           | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | LUPI MARIO        | 27/03/1995 | 32848         | 7329        |
|                              |           | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |           | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Roma              | 28/03/1995 | 20684         | 11851       |
| Dal 17/02/2000 al 01/02/2007 | *****     | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                              |           | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | CIMMINO TULLIO    | 17/02/2000 | 33860         |             |
|                              |           | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |           | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Roma              | 21/02/2000 | 13151         | 8652        |
| Dal 02/02/2007 al 23/02/2026 | *****     | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                              |           | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | SPAGNUOLO GIACOMO | 02/02/2007 | 149           | 104         |
|                              |           | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |           | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Roma              | 05/02/2007 | 21187         |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2014

Reg. gen. 7565 - Reg. part. 794

Quota: 1/1

Importo: € 310.000,00

A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 218.694,00

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 03/12/2013

N° repertorio: 26240

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 18/07/2014

Reg. gen. 79609 - Reg. part. 10769

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 320.014,81

Spese: € 10.381,97

Interessi: € 69.603,22

Percentuale interessi: 7,25 %

Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO

Data: 22/05/2014

N° repertorio: 1263

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014

Reg. gen. 106562 - Reg. part. 14443

Quota: 1/1

Importo: € 63.550,71

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 48.471,44

Spese: € 2.707,76

Interessi: € 12.371,51

Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3043

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106561 - Reg. part. 14442  
Quota: 1/1  
Importo: € 79.404,61  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 60.580,94  
Spese: € 3.361,42  
Interessi: € 15.462,25

Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106560 - Reg. part. 14441  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.717,15  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 121.128,19  
Spese: € 3.673,42  
Interessi: € 30.915,90  
Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3002

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 23/12/2014  
Reg. gen. 136067 - Reg. part. 19276  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 99.584,58  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
Data: 02/04/2014  
N° repertorio: 16126

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 05/02/2015  
Reg. gen. 11204 - Reg. part. 1543  
Quota: 1/1  
Importo: € 223.635,68  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 223.635,68

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
Data: 27/10/2014  
N° repertorio: 8657

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022  
Reg. gen. 6655 - Reg. part. 988  
Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 528.024,54  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 05/10/2013  
N° repertorio: 14927

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2073 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19649 E REG. PART. 2073 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62 , ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022  
Reg. gen. 6656 - Reg. part. 989  
Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 527.425,75  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 05/10/2013  
N° repertorio: 14928

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2072 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19648 E REG. PART. 2072 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62 , ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022  
Reg. gen. 6657 - Reg. part. 990  
Quota: 1/1

Importo: € 640.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 589.867,36  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 05/10/2013  
N° repertorio: 14929

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2074 del 2014. Tra le note dell'atto è riportato: "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19650 E REG. PART. 2074 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

### Trascrizioni

• **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.**

Trascritto a Roma il 24/03/2015

Reg. gen. 27948 - Reg. part. 20878

Quota: 1/1

A favore di ERARIO DELLO STATO

Contro \*\*\*\*\*

Annotazione n. 13683 del 18/12/2025 (RESTITUZIONE DI BENI IMMOBILI)

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/04/2015

Reg. gen. 40769 - Reg. part. 30169

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

• **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P. - 322 TER C.P.**

Trascritto a Roma il 12/03/2018

Reg. gen. 27855 - Reg. part. 20132

Quota: 1/1

A favore di ERARIO DELLO STATO

Contro \*\*\*\*\*

Si rileva la presenza di una trascrizione avente per oggetto la costituzione di servitù di passaggio. La servitù interessa gli immobili individuati nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 subalterni da 1 a 67 (il bene oggetto della presente procedura è individuato al Fg 339 part. 4045 sub. 61) Registro generale 36158; registro particolare 21953; presentata in data 10/06/1997; variata in data 12/04/2002. Rogante GASPARINI Alessandra di Roma, rep. n. 1325/330 registrato a Roma-Ufficio Atti Privati il 02/06/1997. Atto a favore di ENEL-Società per Azioni con sede in Roma, Via G. B. Martini n. 3 CF 00811720580, contro \*\*\*\*\*

Mediante tale atto la concedente ha costituito a favore dell'ENEL servitù perpetua per il collocamento e l'esercizio dei cavi elettrici e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica da installarsi in un locale composto di un solo vano, di dimensioni interne di m 4,00 per m 4,00 alto m 2,70 facente parte dello stabile all'interno del quale è collocato l'appartamento oggetto di tale procedura, posto al piano stradale, confinante con Via Mombaruzzo e posti auto scoperti n. 2 (sub. 47) e n. 3 (sub. 48), salvo altri. Al personale dell'ENEL veniva inoltre garantito libero accesso, in qualunque momento, al sopracitato locale e per il passaggio dei macchinari usando il medesimo ingresso. La servitù si estende inoltre con i caratteri ad essi propri al percorso, costruito a cura e spese del concedente, dei cavi elettrici. L'ENEL otteneva il diritto di occupare il locale e servirsene per impiantarvi ed esercitarvi liberamente una cabina elettrica di trasformazione e smistamento cavi a media e bassa tensione, al fine di fornire energia elettrica oltre che allo stabile anche ad altre utenze situate fuori dalla proprietà della parte concedente; l'ENEL ha dunque il diritto di derivarsi in qualunque tempo e senza altro corrispettivo con strutture a media e bassa tensione sia dalla cabina sia dalle condutture ad essa facenti capo. La concedente si impegnavo per sé e suoi aventi causa a garantire il libero esercizio della cabina, delle condutture suddette ed il passaggio per il personale ed i macchinari nella forma e nei modi stabiliti dalla legge ed a garantire all'ENEL, suoi successori ed aventi causa la inamovibilità dell'impianto. Tuttavia, qualora per esigenze derivanti dalla esecuzione di nuove costruzioni, di ristrutturazione dello stabile ove ubicato il locale adibito a cabina elettrica di trasformazione, strade o impianti di interesse della concedente, regolarmente approvate dalle competenti autorità, venisse a determinarsi incompatibilità con l'attuale ubicazione della cabina o delle condutture elettriche, l'ENEL, su richiesta dell'interessato, si impegnavo ad effettuare lo spostamento della cabina o delle condutture stesse sempre nello stabile di proprietà della parte concedente. Le spese a carico per l'esecuzione dello spostamento saranno a carico del richiedente dello spostamento stesso. La servitù è stata eccettata per tutto il tempo in cui l'ENEL o chi per esso terrà in esercizio la cabina o gli impianti sopra descritti. Gli impianti elettrici rimarranno sempre di proprietà dell'ENEL il quale avrà la facoltà di sostituirli in tutto o in parte, di potenziarli, di modificarli e di compiere qualsiasi opera che riterrà, a suo insindacabile giudizio, necessaria per il loro buon funzionamento, a

tale scopo il personale dell'ENEL o dallo stesso incaricato avrà il libero accesso alla proprietà interessata dagli impianti. L'ENEL si è impegnata a provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria della parte interna del locale, mentre restano a carico del proprietario le spese relative alla manutenzione straordinaria del locale, nonché qualsiasi altro onere derivante dalla proprietà del locale stesso. L'ENEL a titolo di corrispettivo per la servitù e per tutta la durata della servitù stessa ha versato la somma di Lire 1.600.000,00 (€ 826,34) alla parte concedente. Le parti hanno agito e si sono obbligate per sé e per loro successori ed aventi causa a qualunque titolo ed hanno eletto domicilio nelle proprie residenze pro-tempore.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

vedere quanto scritto per il bene n. 1

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non rilevato titolo edilizio, ma solo l'accatastamento.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile oggetto della presente relazione, come riportato nell'atto di compravendita Registro Particolare 7970 Registro Generale 21187 Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 149/104 del 02/02/2007, è obbligato parte pro quota in tutti i diritti e obblighi del Consorzio denominato "Colle degli Olivi" costituito con atto notaio Elvira Bellelli di Roma del 6/11/1987 rep. 9140/2661.

E' da evidenziare che il Consorzio del quale è parte il bene in oggetto della presente, sempre secondo l'atto di compravendita, potrebbe dovere ancora versare delle somme per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria al comune di Roma secondo quanto stabilito dalla deliberazione del consiglio comunale n. 107 del 15/5/1995. Essendo opere a scomputo, il consorzio potrebbe chiedere un rimborso spese da quantificare.

Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore di condominio Sig. \*\*\*\*\* tramite messaggio mail del 6 marzo 2026:

"Il condominio di via Mombaruzzo 120 non possiede un regolamento di condominio di tipo contrattuale poiché mai rilasciato dal costruttore, né tantomeno di tipo assembleare poiché nessuna mai delibera è stata effettuata dai condomini in tal senso

Non essendo riuscito ad effettuare il passaggio delle consegne con l'Amministrazione che mi ha preceduto, non sono in possesso di documentazione attestante il consorzio di cui, da quanto riferitomi dai condomini proprietari più storici nel palazzo, non sarebbe più in essere; ad ulteriore conferma le indico che come condominio non sosteniamo alcuna spesa consortile ne siamo chiamati a farlo da alcun ente di gestione. L'importo medio delle spese condominiali annuali ascrivibili alla proprietà \*\*\*\*\* ammonta a circa €700

Non ci sono delibere straordinarie in corso

Il totale delle spese dell'anno 2025 è stato di €712 mentre per quanto concerne l'anno in corso le posso unicamente indicare che, potendo conoscere il consuntivo solamente a fine anno 2026, sono in esazione le prime due rate della gestione corrente secondo quanto approvato dal bilancio preventivo annuale e che per la proprietà \*\*\*\*\* rappresentano un importo pari ad € 166

I millesimi di proprietà dell'appartamento aggregato insieme ai posti auto ( non essendo questi stati censiti separatamente dall'immobile principale ) sono per la tabella A pari a 43/1000 mentre per la tabella B ( scale ) sono pari a 49/1000"

NB: Si noti che i posti auto oggetto della presente procedura fanno parte di lotti separati.

LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mombaruzzo n.120, interno 17, piano T

## DESCRIZIONE

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da Via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 17 piano T). In particolare il bene è ubicato in una stradina interna perpendicolare a via Mombaruzzo. L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con: spazio di manovra, posti auto n. sedici e diciotto, salvo altri.

Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\*

## CONFINI

Confina con: spazio di manovra, posti auto n. sedici e diciotto, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Posto auto scoperto                   | 7,00 mq          | 7,00 mq          | 1            | 7,00 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 7,00 mq                  |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 7,00 mq                  |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 17/02/2000 al 01/02/2007 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 62, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.9, Cons. 7,00 mq<br>Rendita € 17,71<br>Piano T                                 |
| Dal 02/02/2007 al 08/11/2015 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 62, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.9, Cons. 7,00 mq<br>Rendita € 17,71<br>Piano T                                 |
| Dal 09/11/2015 al 23/02/2026 | *****     | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 339, Part. 4045, Sub. 62, Zc. 6<br>Categoria C6<br>Cl.9, Cons. 7,00 mq<br>Superficie catastale 7,00 mq<br>Rendita € 17,71<br>Piano T |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 339    | 4045  | 62   | 6                   | C6        | 9      | 7,00 mq     | 7,00 mq              | 17,71 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. L'immobile corrisponde catastalmente, ma risulta difficilmente individuabile in loco vista la cattiva manutenzione delle strisce di confine.

## STATO CONSERVATIVO

Le delimitazioni del posto auto sono difficilmente individuabili in loco vista la cattiva manutenzione delle strisce di confine. L'area di manovra non è comoda (stretta).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono noti servitù, livello, censo o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il posto auto è scoperto e delimitato da strisce su superficie asfaltata. Lo spazio disponibile per le manovre è stretto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà      | Atti              |            |               |             |
|------------------------------|----------------|-------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/03/1995 al 16/02/2000 | *****<br>***** | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                              |                | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                | LUPI MARIO        | 27/03/1995 | 32848         | 7329        |
|                              |                | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |                | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                | Roma              | 28/03/1995 | 20684         | 11851       |
| Dal 17/02/2000 al 01/02/2007 | *****          | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                              |                | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                | CIMMINO TULLIO    | 17/02/2000 | 33860         |             |
|                              |                | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |                | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                | Roma              | 21/02/2000 | 13151         | 8652        |
| Dal 02/02/2007 al 23/02/2026 | *****          | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                              |                | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                | SPAGNUOLO GIACOMO | 02/02/2007 | 149           | 104         |
|                              |                | Trascrizione      |            |               |             |
|                              |                | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                | Roma              | 05/02/2007 | 21187         |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2014

Reg. gen. 7565 - Reg. part. 794

Quota: 1/1

Importo: € 310.000,00

A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 218.694,00

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 03/12/2013

N° repertorio: 26240

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 18/07/2014

Reg. gen. 79609 - Reg. part. 10769

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 320.014,81

Spese: € 10.381,97

Interessi: € 69.603,22

Percentuale interessi: 7,25 %

Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO

Data: 22/05/2014

N° repertorio: 1263

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014

Reg. gen. 106562 - Reg. part. 14443

Quota: 1/1

Importo: € 63.550,71

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 48.471,44

Spese: € 2.707,76

Interessi: € 12.371,51

Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3043

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106561 - Reg. part. 14442

Quota: 1/1

Importo: € 79.404,61

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 60.580,94

Spese: € 3.361,42

Interessi: € 15.462,25

Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 3003

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106560 - Reg. part. 14441

Quota: 1/1

Importo: € 155.717,15

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 121.128,19

Spese: € 3.673,42

Interessi: € 30.915,90

Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 3002

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 23/12/2014  
Reg. gen. 136067 - Reg. part. 19276

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 99.584,58

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 02/04/2014

N° repertorio: 16126

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 05/02/2015  
Reg. gen. 11204 - Reg. part. 1543

Quota: 1/1

Importo: € 223.635,68

A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 223.635,68

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 27/10/2014  
N° repertorio: 8657

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6655 - Reg. part. 988

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 528.024,54

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14927

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2073 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19649 E REG. PART. 2073 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6656 - Reg. part. 989

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 527.425,75

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14928

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2072 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19648 E REG. PART. 2072 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6657 - Reg. part. 990

Quota: 1/1

Importo: € 640.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 589.867,36

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14929

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2074 del 2014. Tra le note dell'atto è riportato: "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19650 E REG. PART. 2074 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

### Trascrizioni

• **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.**

Trascritto a Roma il 24/03/2015

Reg. gen. 27948 - Reg. part. 20878

Quota: 1/1

A favore di ERARIO DELLO STATO

Contro \*\*\*\*\*

Annotazione n. 13683 del 18/12/2025 (RESTITUZIONE DI BENI IMMOBILI)

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/04/2015

Reg. gen. 40769 - Reg. part. 30169

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro\*\*\*\*\*

• **DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P. - 322 TER C.P.**

Trascritto a Roma il 12/03/2018

Reg. gen. 27855 - Reg. part. 20132

Quota: 1/1

A favore di ERARIO DELLO STATO

Contro\*\*\*\*\*

Si rileva la presenza di una trascrizione avente per oggetto la costituzione di servitù di passaggio. La servitù interessa gli immobili individuati nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 subalterni da 1 a 67 (il bene oggetto della presente procedura è individuato al Fg 339 part. 4045 sub. 62) Registro generale 36158; registro particolare 21953; presentata in data 10/06/1997; variata in data 12/04/2002. Rogante GASPARINI Alessandra di Roma, rep. n. 1325/330 registrato a Roma-Ufficio Atti Privati il 02/06/1997. Atto a favore di ENEL-Società per Azioni con sede in Roma, Via G. B. Martini n. 3 CF 00811720580, contro \*\*\*\*\*

Mediante tale atto la concedente ha costituito a favore dell'ENEL servitù perpetua per il collocamento e l'esercizio dei cavi elettrici e delle apparecchiature di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica da installarsi in un locale composto di un solo vano, di dimensioni interne di m 4,00 per m 4,00 alto m 2,70 facente parte dello stabile all'interno del quale è collocato l'appartamento oggetto di tale procedura, posto al piano stradale, confinante con Via Mombaruzzo e posti auto scoperti n. 2 (sub. 47) e n. 3 (sub. 48), salvo altri. Al personale dell'ENEL veniva inoltre garantito libero accesso, in qualunque momento, al sopracitato locale e per il passaggio dei macchinari usando il medesimo ingresso. La servitù si estende inoltre con i caratteri ad essi propri al percorso, costruito a cura e spese del concedente, dei cavi elettrici. L'ENEL otteneva il diritto di occupare il locale e servirsene per impiantarvi ed esercitarvi liberamente una cabina elettrica di trasformazione e smistamento cavi a media e bassa tensione, al fine di fornire energia elettrica oltre che allo stabile anche ad altre utenze situate fuori dalla proprietà della parte concedente; l'ENEL ha dunque il diritto di derivarsi in qualunque tempo e senza altro corrispettivo con strutture a media e bassa tensione sia dalla cabina sia dalle condutture ad essa facenti capo. La concedente si impegnavo per sé e suoi aventi causa a garantire il libero esercizio della cabina, delle condutture suddette ed il passaggio per il personale ed i macchinari nella forma e nei modi stabiliti dalla legge ed a garantire all'ENEL, suoi successori ed aventi causa la inamovibilità dell'impianto. Tuttavia, qualora per esigenze derivanti dalla esecuzione di nuove costruzioni, di ristrutturazione dello stabile ove ubicato il locale adibito a cabina elettrica di trasformazione, strade o impianti di interesse della concedente, regolarmente approvate dalle competenti autorità, venisse a determinarsi incompatibilità con l'attuale ubicazione della cabina o delle condutture elettriche, l'ENEL, su richiesta dell'interessato, si impegnavo ad effettuare lo spostamento della cabina o delle condutture stesse sempre nello stabile di proprietà della parte concedente. Le spese a carico per l'esecuzione dello spostamento saranno a carico del richiedente dello spostamento stesso. La servitù è stata eccettata per tutto il tempo in cui l'ENEL o chi per esso terrà in esercizio la cabina o gli impianti sopra descritti. Gli impianti elettrici rimarranno sempre di proprietà dell'ENEL il quale avrà la facoltà di sostituirli in tutto o in parte, di potenziarli, di modificarli e di compiere qualsiasi opera che riterrà, a suo insindacabile giudizio, necessaria per il loro buon funzionamento, a

tale scopo il personale dell'ENEL o dallo stesso incaricato avrà il libero accesso alla proprietà interessata dagli impianti. L'ENEL si è impegnata a provvedere a proprie spese alla manutenzione ordinaria della parte interna del locale, mentre restano a carico del proprietario le spese relative alla manutenzione straordinaria del locale, nonché qualsiasi altro onere derivante dalla proprietà del locale stesso. L'ENEL a titolo di corrispettivo per la servitù e per tutta la durata della servitù stessa ha versato la somma di Lire 1.600.000,00 (€ 826,34) alla parte concedente. Le parti hanno agito e si sono obbligate per sé e per loro successori ed aventi causa a qualunque titolo ed hanno eletto domicilio nelle proprie residenze pro-tempore.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

vedere quanto scritto per il bene n. 1

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Non rilevato titolo edilizio, ma solo accatastamento.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'immobile oggetto della presente relazione, come riportato nell'atto di compravendita Registro Particolare 7970 Registro Generale 21187 Pubblico ufficiale SPAGNUOLO GIACOMO Repertorio 149/104 del 02/02/2007, è obbligato parte pro quota in tutti i diritti e obblighi del Consorzio denominato "Colle degli Olivi" costituito con atto notaio Elvira Bellelli di Roma del 6/11/1987 rep. 9140/2661.

E' da evidenziare che il Consorzio del quale è parte il bene in oggetto della presente, sempre secondo l'atto di compravendita, potrebbe dovere ancora versare delle somme per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria al comune di Roma secondo quanto stabilito dalla deliberazione del consiglio comunale n. 107 del 15/5/1995. Essendo opere a scomputo, il consorzio potrebbe chiedere un rimborso spese da quantificare.

Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore di condominio Sig. \*\*\*\*\* tramite messaggio mail del 6 marzo 2026:

"Il condominio di via Mombaruzzo 120 non possiede un regolamento di condominio di tipo contrattuale poiché mai rilasciato dal costruttore, né tantomeno di tipo assembleare poiché nessuna mai delibera è stata effettuata dai condomini in tal senso

Non essendo riuscito ad effettuare il passaggio delle consegne con l'Amministrazione che mi ha preceduto, non sono in possesso di documentazione attestante il consorzio di cui, da quanto riferitomi dai condomini proprietari più storici nel palazzo, non sarebbe più in essere; ad ulteriore conferma le indico che come condominio non sosteniamo alcuna spesa consortile ne siamo chiamati a farlo da alcun ente di gestione

L'importo medio delle spese condominiali annuali ascrivibili alla proprietà \*\*\*\*\* ammonta a circa €700

Non ci sono delibere straordinarie in corso

Il totale delle spese dell'anno 2025 è stato di €712 mentre per quanto concerne l'anno in corso le posso unicamente indicare che, potendo conoscere il consuntivo solamente a fine anno 2026, sono in esazione le prime due rate della gestione corrente secondo quanto approvato dal bilancio preventivo annuale e che per la proprietà \*\*\*\*\* rappresentano un importo pari ad € 166

I millesimi di proprietà dell'appartamento aggregato insieme ai posti auto ( non essendo questi stati censiti separatamente dall'immobile principale ) sono per la tabella A pari a 43/1000 mentre per la tabella B ( scale ) sono pari a 49/1000"

NB: Si noti che i posti auto oggetto della presente procedura fanno parte di lotti separati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120/A, interno 17, piano 3  
Quote 1/1 diritto di piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in comune di Roma, Via Mombaruzzo 120/A (civico 120 catastalmente), posto al piano 3, distinto con il n. interno 17, attualmente composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina, ripostiglio, disimpegno e tre balconi. L'immobile è individuato nel NCEU del Comune di Roma Fg 339 part. 4045 sub. 35, zona censuaria 6, categoria catastale A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 85,00, rendita € 697,22. L'immobile confina con appartamento int.16, distacco verso Fg 339 part. 3198, distacco verso Fg 339 part. 3507, appartamento int. 18 e con il corridoio condominiale, salvo se altri. Zona: La zona di ubicazione del fabbricato è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini". Presenti nelle vicinanze scuole, farmacie, negozi e supermercati nonché vaste aree di verde pubblico. L'immobile è collocato molto vicino al GRA. Fabbricato: Il fabbricato che ospita il cespite oggetto di stima è uno stabile di civile abitazione di tipologia a torre articolato in cinque piani fuori terra destinati a civili abitazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 35, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore INIZIALE di stima del bene: € 219.440,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo di mercato. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato.

Secondo le pubblicazioni di settore abbiamo:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 1, Fascia/zona: Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA(VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113 Microzona: 90 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale. Le quotazioni delle abitazioni civili vanno da €2.000 /mq a € 2.900,00 /mq (quotazione media del campo = € 2.450 /mq) - Valori Locativi: min € 8,80 /mq x mese a max € 12,80 /mq x mese (valore medio del campo € 10,80 /mq x mese)
- b) Borsa immobiliare di Roma , semestre 2 2025, Z48 Casalotti - Casal del Marmo (Municipio: XIV - ex Municipio XIX) - Abitazioni 1 fascia € 2.000,00 mq , valori locativi € 6,40 /mq mese.

In base alle statistiche di settore, in zona si trovano prevalentemente immobili residenziali di tipo civile. Per il confronto sono stati utilizzati quattro immobili residenziali: tutti appartamenti a piani intermedi o attici

di simili metrature e qualità costruttiva, situati nella medesima zona (Casalotti), dotati di riscaldamento autonomo a gas. I comparabili scelti sono i seguenti:

Immobile comparabile 1: 95,00 mq, prezzo € 2.621,00 /mq

Immobile comparabile 2: 90,00 mq, prezzo € 3.544,00 /mq (questo immobile si trova in Via Mombaruzzo come il subject)

Immobile comparabile 3: 78,00 mq, prezzo € 2.821,00 /mq

Immobile comparabile 4: 78,00 mq, prezzo € 3.333,00 /mq (questo immobile si trova in Via Mombaruzzo come il subject)

Successivamente i prezzi dei comparabili sono stati aggiustati a seguito della rilevazione dei prezzi marginali delle caratteristiche di maggior rilievo e la differenza riguardante queste caratteristiche tra subject ed i comparabili. Nello specifico i prezzi sono stati aggiustati principalmente in base alle differenze rispetto al subject in quanto superficie, servizi, piano, stato manutentivo, presenza di pertinenze e qualità costruttiva. Di conseguenza i prezzi al metro quadro aggiustati sono i seguenti:

Immobile comparabile 1: prezzo aggiustato € 225.433,84 ossia € 2.671,02 /mq

Immobile comparabile 2: prezzo aggiustato € 219.995,11 ossia € 2.606,58 /mq

Immobile comparabile 3: prezzo aggiustato € 233.374,74 ossia € 2.765,10 /mq

Immobile comparabile 4: prezzo aggiustato € 216.194,74 ossia € 2.561,55 /mq

Da cui un valore centrale dell'intervallo dei prezzi aggiustati al metro quadro pari a € 2.651,06 /mq ovvero € 2.600,00 /mq in ct.

Il sottoscritto Esperto ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq di superficie lorda al lordo delle detrazioni la cifra di € 2.600,00 /mq.

La piena proprietà di quote 1/1 del bene in oggetto viene dunque valutata € 219.440,00 al lordo delle detrazioni. Ovvero € 2.600,00 /mq x 84,40 mq. Questo corrisponde al valore iniziale lordo dell'immobile.

Si è poi proceduto ad effettuare le dovute detrazioni dal valore iniziale lordo dell'immobile.

Valore iniziale al lordo delle detrazioni: € 219.440,00

Rischio assunto per mancata garanzia: 10,00 % del valore iniziale del bene, uguale a € 21.944,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 27.444,87

Per un totale delle detrazioni di € 49.388,87 che sottratte al valore iniziale lordo dell'immobile lo portano ad un valore post detrazioni di € 170.051,13 Ne segue che il valore della quota del bene messa in vendita nella procedura in oggetto viene valutata € 170.000,00 in cifra tonda.

Valore totale del bene: € 170.000,00 in ct

Valore della quota del bene posta in vendita: € 170.000,00 in ct

| Identificativo corpo                                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Roma (RM) - via<br>Mombaruzzo n. 120/A,<br>interno 17, piano 3 | 84,40 mq                 | 2.600,00 €/mq   | € 219.440,00       | 100,00%          | € 219.440,00 |
| Valore di stima:                                                                              |                          |                 |                    |                  | € 219.440,00 |

Valore INIZIALE di stima del bene: € 219.440,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                           | Valore    | Tipo |
|---------------------------------------------------|-----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia              | 10,00     | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale | 27.444,87 | €    |

**Valore finale di stima: € 170.000,00 in ct**

### LOTTO 2

**Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120, interno 15, piano T

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 15 piano T). L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con spazio di manovra, posti auto n. quattordici e diciassette, salvo altri. Il bene è distinto nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 sub. 60, zona cens. 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 7,00 e superficie catastale mq 7,00. Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 60, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore INIZIALE di stima del bene: € 3.500,00

In base alle statistiche di settore, in zona si trovano prevalentemente immobili residenziali di tipo civile. Non sono presenti sul mercato attuale posti auto scoperti. Inoltre i posti auto sono generalmente poco richiesti in zona dal momento che gran parte delle abitazioni possiede un box o posto auto di pertinenza e perché c'è un'ampia possibilità di parcheggi pubblici. Ne segue che per giungere al più probabile valore di mercato è stata utilizzata la quotazione di OMI, in particolare la fascia alta della forchetta di prezzo di € 500,00 /mq data la vicinanza del bene in oggetto ai molteplici condomini presenti nell'area con seguente vantaggio in termini di comodità.

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 1, Fascia/zona: Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA(VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113 Microzona: 90 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale. Le quotazioni dei posti auto scoperti vanno da € 350,00 /mq a € 500,00 /mq (quotazione media del campo = € 425,00 /mq) - Valori Locativi: min € 2,50 /mq x mese a max € 3,50 /mq x mese (valore medio del campo € 3,00 /mq x mese)

b) Borsa immobiliare di Roma, semestre 2 2025, Z48 Casalotti - Casal del Marmo (Municipio: XIV - ex Municipio XIX) - Boxes e posti auto € 900,00 mq, valori locativi € 4,00 /mq mese. - Il dato include i posti auto coperti, risultando sensibilmente più alto di quello fornito da OMI come conseguenza

La piena proprietà di quote 1/1 del bene in oggetto viene dunque valutata € 3.500,00 al lordo delle detrazioni. Ovvero € 500,00 /mq x 7,00 mq. Questo corrisponde al valore iniziale lordo dell'immobile.

Si è poi proceduto ad effettuare le dovute detrazioni dal valore iniziale lordo dell'immobile.

Rischio assunto per mancata garanzia: 10,00 % del valore iniziale del bene, ovvero € 350,00

Per un totale delle detrazioni di € 350,00 che sottratte al valore iniziale lordo dell'immobile lo portano ad un valore post detrazioni di € 3.150,00 Ne segue che il valore della quota del bene messa in vendita nella procedura in oggetto viene valutata € 3.150,00 in cifra tonda.

Valore totale del bene: € 3.150,00 in ct

Valore della quota del bene posta in vendita: € 3.150,00 in ct

| Identificativo corpo                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120, interno 15, piano T | 7,00 mq                  | 500,00 €/mq     | € 3.500,00         | 100,00%          | € 3.500,00 |
| Valore di stima:                                                              |                          |                 |                    |                  | € 3.500,00 |

Valore INIZIALE di stima del bene: € 3.500,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 3.150,00 in ct**

### LOTTO 3

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mombaruzzo n. 120, interno 16, piano T

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da Via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 16 piano T), piano T, int. n. 16. In particolare il bene è ubicato in una stradina interna perpendicolare a via Mombaruzzo. L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con: spazio di manovra, posti auto n. quindici e diciassette, salvo altri. Il bene è distinto nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 sub. 60, zona cens. 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 7,00 e superficie catastale mq 7,00. Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 61, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore INIZIALE di stima del bene: € 3.500,00

In base alle statistiche di settore, in zona si trovano prevalentemente immobili residenziali di tipo civile. Non sono presenti sul mercato attuale posti auto scoperti. Inoltre i posti auto sono generalmente poco richiesti in zona dal momento che gran parte delle abitazioni possiede un box o posto auto di pertinenza e perché c'è

un'ampia possibilità di parcheggi pubblici. Ne segue che per giungere al più probabile valore di mercato è stata utilizzata la quotazione di OMI, in particolare la fascia alta della forchetta di prezzo di € 500,00 /mq data la vicinanza del bene in oggetto ai molteplici condomini presenti nell'area con seguente vantaggio in termini di comodità.

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 1, Fascia/zona: Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA(VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113 Microzona: 90 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale. Le quotazioni dei posti auto scoperti vanno da € 350,00 /mq a € 500,00 /mq (quotazione media del campo = € 425,00 /mq) - Valori Locativi: min € 2,50 /mq x mese a max € 3,50 /mq x mese (valore medio del campo € 3,00 /mq x mese)

b) Borsa immobiliare di Roma , semestre 2 2025, Z48 Casalotti - Casal del Marmo (Municipio: XIV - ex Municipio XIX) - Boxes e posti auto € 900,00 mq , valori locativi € 4,00 /mq mese. - Il dato include i posti auto coperti, risultando sensibilmente più alto di quello fornito da OMI come conseguenza

La piena proprietà di quote 1/1 del bene in oggetto viene dunque valutata € 3.500,00 al lordo delle detrazioni. Ovvero € 500,00 /mq x 7,00 mq. Questo corrisponde al valore iniziale lordo dell'immobile.

Si è poi proceduto ad effettuare le dovute detrazioni dal valore iniziale lordo dell'immobile.

Rischio assunto per mancata garanzia: 10,00 % del valore iniziale del bene, ovvero € 350,00

Per un totale delle detrazioni di € 350,00 che sottratte al valore iniziale lordo dell'immobile lo portano ad un valore post detrazioni di € 3.150,00 Ne segue che il valore della quota del bene messa in vendita nella procedura in oggetto viene valutata € 3.150,00 in cifra tonda.

Valore INIZIALE di stima del bene: € 3.150,00 in ct

Valore della quota del bene posta in vendita: € 3.150,00 in ct

| Identificativo corpo                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via Mombaruzzo n. 120, interno 16, piano T | 7,00 mq                  | 500,00 €/mq     | € 3.500,00         | 100,00%          | € 3.500,00 |
| Valore di stima:                                                              |                          |                 |                    |                  | € 3.500,00 |

Valore INIZIALE di stima del bene: € 3.500,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 3.150,00 in ct**

## LOTTO 4

**Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mombaruzzo n.120, interno 17, piano T

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da Via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 17 piano T). In particolare il bene è ubicato in una stradina interna perpendicolare a via Mombaruzzo. L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con: spazio di manovra, posti auto n. sedici e diciotto, salvo altri. Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore INIZIALE di stima del bene: € 3.500,00

In base alle statistiche di settore, in zona si trovano prevalentemente immobili residenziali di tipo civile. Non sono presenti sul mercato attuale posti auto scoperti. Inoltre i posti auto sono generalmente poco richiesti in zona dal momento che gran parte delle abitazioni possiede un box o posto auto di pertinenza e perché c'è un'ampia possibilità di parcheggi pubblici. Ne segue che per giungere al più probabile valore di mercato è stata utilizzata la quotazione di OMI, in particolare la fascia alta della forchetta di prezzo di € 500,00 /mq data la vicinanza del bene in oggetto ai molteplici condomini presenti nell'area con seguente vantaggio in termini di comodità.

a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Anno 2025 - semestre 1, Fascia/zona: Suburbana/CASALOTTI SELVA CANDIDA (VIA DI SELVA NERA) Codice zona: E113 Microzona: 90 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale. Le quotazioni dei posti auto scoperti vanno da € 350,00 /mq a € 500,00 /mq (quotazione media del campo = € 425,00 /mq) - Valori Locativi: min € 2,50 /mq x mese a max € 3,50 /mq x mese (valore medio del campo € 3,00 /mq x mese)

b) Borsa immobiliare di Roma, semestre 2 2025, Z48 Casalotti - Casal del Marmo (Municipio: XIV - ex Municipio XIX) - Boxes e posti auto € 900,00 mq, valori locativi € 4,00 /mq mese. - Il dato include i posti auto coperti, risultando sensibilmente più alto di quello fornito da OMI come conseguenza

La piena proprietà di quote 1/1 del bene in oggetto viene dunque valutata € 3.500,00 al lordo delle detrazioni. Ovvero € 500,00 /mq x 7,00 mq. Questo corrisponde al valore iniziale lordo dell'immobile.

Si è poi proceduto ad effettuare le dovute detrazioni dal valore iniziale lordo dell'immobile.

Rischio assunto per mancata garanzia: 10,00 % del valore iniziale del bene, ovvero € 350,00

Per un totale delle detrazioni di € 350,00 che sottratte al valore iniziale lordo dell'immobile lo portano ad un valore post detrazioni di € 3.150,00. Ne segue che il valore della quota del bene messa in vendita nella procedura in oggetto viene valutata € 3.150,00 in cifra tonda.

Valore totale del bene: € 3.150,00 in ct

Valore della quota del bene posta in vendita: € 3.150,00 in ct

| Identificativo corpo                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| <b>Bene N° 4</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Mombaruzzo n.120, interno 17, piano T | 7,00 mq                  | 500,00 €/mq     | € 3.500,00         | 100,00%          | € 3.500,00 |
| Valore di stima:                                                                    |                          |                 |                    |                  | € 3.500,00 |

Valore INIZIALE di stima del bene: € 3.500,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento              | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|--------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 3.150,00 in ct**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 03/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bagnara Gian Luca



**LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120/A, interno 17, piano 3

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in comune di Roma, Via Mombaruzzo 120/A (civico 120 catastalmente), posto al piano 3, distinto con il n. interno 17, attualmente composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina, ripostiglio, disimpegno e tre balconi. L'immobile è individuato nel NCEU del Comune di Roma Fg 339 part. 4045 sub. 35, zona censuaria 6, categoria catastale A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 85,00, rendita € 697,22. L'immobile confina con appartamento int.16, distacco verso Fg 339 part. 3198, distacco verso Fg 339 part. 3507, appartamento int. 18 e con il corridoio condominiale, salvo se altri. Zona: La zona di ubicazione del fabbricato è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini". Presenti nelle vicinanze scuole, farmacie, negozi e supermercati nonché vaste aree di verde pubblico. L'immobile è collocato molto vicino al GRA. Fabbricato: Il fabbricato che ospita il cespite oggetto di stima è uno stabile di civile abitazione di tipologia a torre articolato in cinque piani fuori terra destinati a civili abitazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 35, Zc. 6, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente, l'immobile ricade in Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, Zona O, ZO 12 Casalotti Mazzalupo, Mun.: XIII-XIV, NTA: Art.62. Carta per la qualità: nulla Rete ecologica: nulla PTPR: Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani; Tav B: aree urbanizzate del PTPR; Tav C: tessuto urbano.

**Prezzo base d'asta: € 170.000,00 in ct**

**LOTTO 2**

**Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120, interno 15, piano T

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 15 piano T). L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con spazio di manovra, posti auto n. quattordici e diciassette, salvo altri. Il bene è distinto nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 sub. 60, zona cens. 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 7,00 e superficie catastale mq 7,00. Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 60, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n. 1

**Prezzo base d'asta: € 3.150,00 in ct**

### LOTTO 3

**Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mombaruzzo n. 120, interno 16, piano T

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da Via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 16 piano T), piano T, int. n. 16. In particolare il bene è ubicato in una stradina interna perpendicolare a via Mombaruzzo. L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con: spazio di manovra, posti auto n. quindici e diciassette, salvo altri. Il bene è distinto nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 sub. 60, zona cens. 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 7,00 e superficie catastale mq 7,00. Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 61, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n. 1

**Prezzo base d'asta: € 3.150,00 in ct**

### LOTTO 4

**Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Mombaruzzo n.120, interno 17, piano T

Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da Via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 17 piano T). In particolare il bene è ubicato in una stradina interna perpendicolare a via Mombaruzzo. L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con: spazio di manovra, posti auto n. sedici e diciotto, salvo altri. Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: vedere quanto scritto per il bene n. 1

**Prezzo base d'asta: € 3.150,00 in ct**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 540/2015 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00 IN CT

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |          |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:                                | Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120/A, interno 17, piano 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |          |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 35, Zc. 6, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Superficie | 84,40 mq |
| Stato conservativo:                        | L'edificio è da considerarsi attualmente in buono stato generale di manutenzione per quanto riguarda l'esterno, e per quanto riguarda le parti comuni interne. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è medio, con leggeri segni di usura degli intonaci dovuti al normale utilizzo dell'abitazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |          |
| Descrizione:                               | Quote 1/1 diritto di piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in comune di Roma, Via Mombaruzzo 120/A (civico 120 catastalmente), posto al piano 3, distinto con il n. interno 17, attualmente composto da ingresso, soggiorno, due camere, due bagni, cucina, ripostiglio, disimpegno e tre balconi. L'immobile è individuato nel NCEU del Comune di Roma Fg 339 part. 4045 sub. 35, zona censuaria 6, categoria catastale A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 85,00, rendita € 697,22. L'immobile confina con appartamento int.16, distacco verso Fg 339 part. 3198, distacco verso Fg 339 part. 3507, appartamento int. 18 e con il corridoio condominiale, salvo se altri. Zona: La zona di ubicazione del fabbricato è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico. La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini". Presenti nelle vicinanze scuole, farmacie, negozi e supermercati nonché vaste aree di verde pubblico. L'immobile è collocato molto vicino al GRA. Fabbricato: Il fabbricato che ospita il cespite oggetto di stima è uno stabile di civile abitazione di tipologia a torre articolato in cinque piani fuori terra destinati a civili abitazioni. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |          |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |          |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi senza titolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |          |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.150,00 IN CT

| Bene N° 2 - Posto auto |                                                                                                                                                                            |            |         |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Ubicazione:            | Roma (RM) - via Mombaruzzo n. 120, interno 15, piano T                                                                                                                     |            |         |
| Diritto reale:         | Proprietà                                                                                                                                                                  | Quota      | 1/1     |
| Tipologia immobile:    | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 60, Zc. 6, Categoria C6                                                                       | Superficie | 7,00 mq |
| Stato conservativo:    | Le delimitazioni del posto auto sono difficilmente individuabili in loco vista la cattiva manutenzione delle strisce di confine. L'area di manovra non è comoda (stretta). |            |         |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Descrizione:</b>                               | Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 15 piano T). L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con spazio di manovra, posti auto n. quattordici e diciassette, salvo altri. Il bene è distinto nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 sub. 60, zona cens. 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 7,00 e superficie catastale mq 7,00. Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini". |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.150,00

| Bene N° 3 - Posto auto                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |         |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Mombaruzzo n. 120, interno 16, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 61, Zc. 6, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Superficie</b> | 7,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Il posto auto a raso, ubicato al lato del fabbricato, in una stradina interna perpendicolare a via Mombaruzzo, è difficilmente individuabile in loco vista la cattiva manutenzione delle strisce di confine. L'area di manovra non è comoda (stretta).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |         |
| <b>Descrizione:</b>                               | Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da Via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 16 piano T), piano T, int. n. 16. In particolare il bene è ubicato in una stradina interna perpendicolare a via Mombaruzzo. L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con: spazio di manovra, posti auto n. quindici e diciassette, salvo altri. Il bene è distinto nel NCEU del Comune di Roma al Fg 339 part. 4045 sub. 60, zona cens. 6, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 7,00 e superficie catastale mq 7,00. Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini". |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |         |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |         |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |         |

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.150,00****Bene N° 4 - Posto auto**

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |         |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Roma (RM) - Via Mombaruzzo n.120, interno 17, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 339, Part. 4045, Sub. 62, Zc. 6, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Superficie</b> | 7,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Le delimitazioni del posto auto sono difficilmente individuabili in loco vista la cattiva manutenzione delle strisce di confine. L'area di manovra non è comoda (stretta).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |         |
| <b>Descrizione:</b>                               | Quote 1/1 diritto di piena proprietà di un posto auto scoperto a raso sito in comune di Roma, con accesso da Via Mombaruzzo 120 (catastalmente Via Mombaruzzo snc interno 17 piano T). In particolare il bene è ubicato in una stradina interna perpendicolare a via Mombaruzzo. L'area di manovra non è comoda (stretta). Confina con: spazio di manovra, posti auto n. sedici e diciotto, salvo altri. Zona: La zona di ubicazione del bene è periferica, esterna al GRA, situata fra quest'ultimo e Via Boccea, nel quartiere Casalotti-Boccea. Fascia OMI: Suburbana/Casalotti Selva Candida (Via di Selva Nera), Codice Zona E113, Microzona 90, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico La zona ha una media densità abitativa ed è ben collegata dal punto di vista del trasporto pubblico di superficie. Non si rilevano particolari problemi di traffico e non c'è difficoltà di parcheggio. Presenti numerose fermate di mezzi di superficie in particolare su Via di Selva Candida e Via Boccea, che collegano il cespite alla fermata della metropolitana "Battistini". |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |         |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |         |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |         |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MOMBARUZZO N. 120/A, INTERNO 17, PIANO 3

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Roma il 21/02/2000  
Reg. gen. 13152 - Reg. part. 3596  
Quota: 1/1  
Importo: € 185.926,00  
A favore di SANPAOLO IMI S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 92.963,00  
Percentuale interessi: 7,45 %  
Rogante: CIMMINO TULLIO  
Data: 17/02/2000  
N° repertorio: 33861
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 24/01/2014  
Reg. gen. 7565 - Reg. part. 794  
Quota: 1/1  
Importo: € 310.000,00  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Capitale: € 218.694,00  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
Data: 03/12/2013  
N° repertorio: 26240
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79609 - Reg. part. 10769  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*  
Capitale: € 320.014,81  
Spese: € 10.381,97  
Interessi: € 69.603,22  
Percentuale interessi: 7,25 %  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 22/05/2014  
N° repertorio: 1263
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106562 - Reg. part. 14443  
Quota: 1/1  
Importo: € 63.550,71  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 48.471,44  
Spese: € 2.707,76  
Interessi: € 12.371,51  
Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3043

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106561 - Reg. part. 14442  
Quota: 1/1  
Importo: € 79.404,61  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 60.580,94  
Spese: € 3.361,42  
Interessi: € 15.462,25  
Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3003

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106560 - Reg. part. 14441  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.717,15  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 121.128,19  
Spese: € 3.673,42  
Interessi: € 30.915,90  
Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3002

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 23/12/2014  
Reg. gen. 136067 - Reg. part. 19276  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Capitale: € 99.584,58  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
Data: 02/04/2014  
N° repertorio: 16126

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 05/02/2015  
Reg. gen. 11204 - Reg. part. 1543  
Quota: 1/1  
Importo: € 223.635,68

A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 223.635,68

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 27/10/2014

N° repertorio: 8657

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6657 - Reg. part. 990

Quota: 1/1

Importo: € 640.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 589.867,36

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14929

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2074 del 2014. Tra le note dell'atto è riportato: "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19650 E REG. PART. 2074 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6656 - Reg. part. 989

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 527.425,75

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14928

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2072 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19648 E REG. PART. 2072 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6655 - Reg. part. 988

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 528.024,54

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14927

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2073 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19649 E REG. PART. 2073 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 14/09/2001  
Reg. gen. 79475 - Reg. part. 51535  
Quota: 1/1  
A favore di SANPAOLO IMI S.P.A.  
Contro\*\*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Roma il 28/04/2015  
Reg. gen. 40769 - Reg. part. 30169  
Quota: 1/1  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro\*\*\*\*\*

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MOMBARUZZO N. 120, INTERNO 15, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 24/01/2014  
Reg. gen. 7565 - Reg. part. 794  
Quota: 1/1  
Importo: € 310.000,00  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro\*\*\*\*\*  
Capitale: € 218.694,00  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
Data: 03/12/2013  
N° repertorio: 26240
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79609 - Reg. part. 10769  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.  
Contro\*\*\*\*\*  
Capitale: € 320.014,81  
Spese: € 10.381,97  
Interessi: € 69.603,22  
Percentuale interessi: 7,25 %  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO  
Data: 22/05/2014  
N° repertorio: 1263
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106560 - Reg. part. 14441  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.717,15  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 121.128,19

Spese: € 3.673,42

Interessi: € 30.915,90

Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 3002

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014

Reg. gen. 106561 - Reg. part. 14442

Quota: 1/1

Importo: € 79.404,61

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 60.580,94

Spese: € 3.361,42

Interessi: € 15.462,25

Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 3003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014

Reg. gen. 106562 - Reg. part. 14443

Quota: 1/1

Importo: € 63.550,71

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 48.471,44

Spese: € 2.707,76

Interessi: € 12.371,51

Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 3043

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 23/12/2014

Reg. gen. 136067 - Reg. part. 19276

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 99.584,58

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 02/04/2014

N° repertorio: 16126

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 05/02/2015

Reg. gen. 11204 - Reg. part. 1543

Quota: 1/1

Importo: € 223.635,68

A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 223.635,68

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 27/10/2014

N° repertorio: 8657

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6657 - Reg. part. 990

Quota: 1/1

Importo: € 640.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 589.867,36

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14929

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2074 del 2014. Tra le note dell'atto è riportato: "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE , NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19650 E REG. PART. 2074 DEL 20.02.2014 , SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62 , ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6656 - Reg. part. 989

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 527.425,75

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14928

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2072 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE , NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19648 E REG. PART. 2072 DEL 20.02.2014 , SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62 , ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6655 - Reg. part. 988

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 528.024,54

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14927

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2073 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE , NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE

REG. GEN. 19649 E REG. PART. 2073 DEL 20.02.2014, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/04/2015  
Reg. gen. 40769 - Reg. part. 30169  
Quota: 1/1  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MOMBARUZZO N. 120, INTERNO 16, PIANO T**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2014  
Reg. gen. 7565 - Reg. part. 794  
Quota: 1/1  
Importo: € 310.000,00  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 218.694,00  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 03/12/2013  
N° repertorio: 26240

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 18/07/2014  
Reg. gen. 79609 - Reg. part. 10769  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 320.014,81  
Spese: € 10.381,97  
Interessi: € 69.603,22  
Percentuale interessi: 7,25 %  
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO

Data: 22/05/2014  
N° repertorio: 1263

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106560 - Reg. part. 14441  
Quota: 1/1  
Importo: € 155.717,15  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 121.128,19

Spese: € 3.673,42

Interessi: € 30.915,90

Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 3002

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014

Reg. gen. 106561 - Reg. part. 14442

Quota: 1/1

Importo: € 79.404,61

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 60.580,94

Spese: € 3.361,42

Interessi: € 15.462,25

Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 3003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014

Reg. gen. 106562 - Reg. part. 14443

Quota: 1/1

Importo: € 63.550,71

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 48.471,44

Spese: € 2.707,76

Interessi: € 12.371,51

Percentuale interessi: 8,50 %

Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA

Data: 10/10/2013

N° repertorio: 3043

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 23/12/2014

Reg. gen. 136067 - Reg. part. 19276

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 99.584,58

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 02/04/2014

N° repertorio: 16126

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 05/02/2015

Reg. gen. 11204 - Reg. part. 1543

Quota: 1/1

Importo: € 223.635,68

A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 223.635,68

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 27/10/2014

N° repertorio: 8657

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6657 - Reg. part. 990

Quota: 1/1

Importo: € 640.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 589.867,36

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14929

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2074 del 2014. Tra le note dell'atto è riportato: "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE , NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19650 E REG. PART. 2074 DEL 20.02.2014 , SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62 , ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6656 - Reg. part. 989

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 527.425,75

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14928

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2072 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE , NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19648 E REG. PART. 2072 DEL 20.02.2014 , SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62 , ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 6655 - Reg. part. 988

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 528.024,54

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 05/10/2013

N° repertorio: 14927

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2073 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE , NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE

REG. GEN. 19649 E REG. PART. 2073 DEL 20.02.2014, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/04/2015

Reg. gen. 40769 - Reg. part. 30169

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro\*\*\*\*\*

#### BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA MOMBARUZZO N.120, INTERNO 17, PIANO T

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2014

Reg. gen. 7565 - Reg. part. 794

Quota: 1/1

Importo: € 310.000,00

A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 218.694,00

Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Data: 03/12/2013

N° repertorio: 26240

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 18/07/2014

Reg. gen. 79609 - Reg. part. 10769

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

A favore di BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 320.014,81

Spese: € 10.381,97

Interessi: € 69.603,22

Percentuale interessi: 7,25 %

Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO

Data: 22/05/2014

N° repertorio: 1263

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014

Reg. gen. 106560 - Reg. part. 14441

Quota: 1/1

Importo: € 155.717,15

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro\*\*\*\*\*

Capitale: € 121.128,19

Spese: € 3.673,42

Interessi: € 30.915,90

Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3002

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106561 - Reg. part. 14442  
Quota: 1/1  
Importo: € 79.404,61  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 60.580,94  
Spese: € 3.361,42  
Interessi: € 15.462,25

Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3003

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Ferrara il 03/10/2014  
Reg. gen. 106562 - Reg. part. 14443  
Quota: 1/1  
Importo: € 63.550,71  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 48.471,44  
Spese: € 2.707,76  
Interessi: € 12.371,51

Percentuale interessi: 8,50 %  
Rogante: TRIBUNALE DI FERRARA  
Data: 10/10/2013  
N° repertorio: 3043

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 23/12/2014  
Reg. gen. 136067 - Reg. part. 19276  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 99.584,58  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
Data: 02/04/2014  
N° repertorio: 16126

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 05/02/2015  
Reg. gen. 11204 - Reg. part. 1543  
Quota: 1/1  
Importo: € 223.635,68  
A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA  
Contro \*\*\*\*\* ;\*\*\*\*\*

Capitale: € 223.635,68



Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
Data: 27/10/2014  
N° repertorio: 8657

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022  
Reg. gen. 6657 - Reg. part. 990  
Quota: 1/1

Importo: € 640.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 589.867,36  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 05/10/2013  
N° repertorio: 14929

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2074 del 2014. Tra le note dell'atto è riportato: "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19650 E REG. PART. 2074 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022  
Reg. gen. 6656 - Reg. part. 989  
Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 527.425,75  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 05/10/2013  
N° repertorio: 14928

Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2072 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19648 E REG. PART. 2072 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma il 24/01/2022  
Reg. gen. 6655 - Reg. part. 988  
Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00  
A favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C. P.A.  
Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 528.024,54  
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA  
Data: 05/10/2013  
N° repertorio: 14927

Note: Formalità di riferimento: iscrizione n. 2073 del 2014. Tra le note dell'atto si riporta "SI RENDE NOTO CHE PER MERO ERRORE MATERIALE, NELLA NOTA SI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE REG. GEN. 19649 E REG. PART. 2073 DEL 20.02.201 4, SI ISCRISSE SU BENI AL F. 339 P.LLA 4085 SUB. 35, SUB.60, SUB.61 E SUB.62, ANZICHE' F. 339 P.LLA 4045 SUB. 35, SUB. 60, SUB. 61 E SUB. 62."

### Trascrizioni



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/04/2015

Reg. gen. 40769 - Reg. part. 30169

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*



**In riferimento al DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.**

Trascritto a Roma il 24/03/2015

Reg. gen. 27948 - Reg. part. 20878

Quota: 1/1

A favore di ERARIO DELLO STATO

Contro \*\*\*\*\*

***si evidenzia che a seguito della Annotazione n. 13683 del 18/12/2025 (RESTITUZIONE DI BENI IMMOBILI), con provvedimento di dissequestro emesso in data 15/07/2025 dalla corte di appello di Roma sez. 1^ penale e' stata disposta la revoca della confisca e per l'effetto la restituzione all'avente diritto degli immobili sequestrati ubicati a Roma in via Mombaruzzo snc.***



-  01\_Rilievo fotografico Via Mombaruzzo 120
-  02\_visura catastale appartamento rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub. 35
-  03\_visura catastale posto auto rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub. 60
-  04\_visura catastale posto auto rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub. 61
-  05\_visura catastale posto auto rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub. 62
-  06\_planimetria catastale appartamento rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub. 35
-  07\_planimetria catastale posto auto rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub. 60
-  08\_planimetria catastale posto auto rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub. 61
-  09\_planimetria catastale posto auto rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub. 62
-  10\_estratto di mappa catastale
-  11\_rilievo grafico comparativo appartamento
-  12\_fascicolo condono edilizio
-  13\_contratto di locazione risolto
-  14\_certificazione APE - superata scadenza 2017
-  16\_ispezione cons. 26.2.26 elenco rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub. 35
-  17\_ispezione cons. 26.2.26 elenco rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub. 60
-  18\_ispezione cons. 26.2.26 elenco rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub 61
-  19\_ispezione cons. 26.2.26 elenco rif. NCEU Fg 339 part. 4045 sub 62
-  20\_atto di Compravendita del 2000 notaio Tullio Cimmino
-  21\_atto di compravendita del 2007 notaio Spagnuolo Giacomo
-  22\_iscrizione ipoteca giudiziale del 2022 rg 6655 rp 988
-  23\_iscrizione ipoteca giudiziale del 2022 rg 6656 rp 989
-  24\_iscrizione ipoteca giudiziale del 2022 rg 6657 rp 990
-  25\_trascrizione sequestro preventivo del 2018 rg 27855 rp 20132
-  26\_annotazione 13683 del 2025
-  27\_visure conservatoria per nominativo
-  28\_opere-a-scomputo
-  29\_DAC-4-2024 comune di Roma - Colle degli Olivi

